

ISU PEMBANGUNAN
DI KAWASAN TANAH TINGGI DAN BERBUKIT
(KES KAJIAN : MAJLIS PERBANDARAN
AMPANG JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN)

MOHD KAMAL BIN RASIP

1

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

DEDIKASI

BERILMU – BERAMAL – BERIMAN – BERTAQWA

**KERAHMATAN, DARI MAHA KHALIK,
KEBERKATAN DOA KERAMAT BONDA DAN AYAHANDA,
PENGORBANAN DAN KEREDHAAN ISTERI DAN ANAK-ANAK, YANG
DISAYANGI MEMBERIKAN SEMANGAT LUAR BIASA,
RAKAN-RAKAN SEPEJABAT DAN SEPERJUANGAN,
NASIHAT SERTA TUNJUK AJAR DARI PARA PENSYARAH,
KESEMUANYA MERUPAKAN RANGKUMAN KUNCI AZIMAT,
ANUGERAH KEJAYAAN TERHADAP, PENGHASILAN SEBUAH KARYA
YANG CEMERLANG.**

PENGHARGAAN

Syukur, alhamdulillah dengan keberkatan dan limpahan kurnia nikmatnya yakni Allah serta doa restu daripada ibubapaku, isteriku dan anak-anakku akhirnya tesis yang bertajuk “Isu Di Kawasan Pembangunan Tanah Tinggi Dan Berbukit (Kes Kajian : Majlis Perbandaran Ampang Jaya) dapat disiapkan dengan jayanya.

Terlebih dahulu penulis ingin mengucapkan jutaan terima kasih yang tidak terhingga banyaknya kepada penyelia yang budiman, iaitu Professor Madya Dr. Megat Mohd Ghazali diatas segala dorongan dan bimbingan, tunjuk ajarnya yang amat bernas serta nasihatnya amat diperlukan oleh penulis yang bergelar sebagai seorang pelajar ini. Setiap teguran dan komentarnya telah banyak memberikan suntikan inspirasi kepada penulis, agar berfikir secara lebih rasional, bagi memastikan agar penumpuan yang jitu terhadap isu dan masalah yang ingin di teliti dan objektif yang hendak dicapai dapat direalisasikan. Sebagai ouputnya, penulis telah berjaya menghasilkan kerja yang terbaik sewaktu dibawah pengawasan beliau.

Penulis juga, ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada kesemua unit-unit teknikal perancangan dan kawalan pembangunan bagi Jabatan Perancang, Jabatan Bangunan dan Jabatan Kejuruteraan Majlis Perbandaran Ampang Jaya khususnya para pegawainya yang telah banyak memberikan bantuan, khidmat nasihat sehinggalah terhasilnya tesis ini. Dengan kata-kata tersebut, maka penulis akhiri dengan kalimah suci Assalammualaikum Warahmatullallah Hi Wabarahkatuh.

ABSTRAK

Kejadian bencana di kawasan pembangunan tanah tinggi dan lereng-lereng bukit seringkali mendapat perhatian umum. Ia disebabkan mutakhir ini, begitu banyak kejadian seperti tanah runtuh dan bangunan tumbang, sehingga menyebabkan berlakunya malapetaka yang mengorbankan ramai nyawa manusia dan kemusnahan harta benda. Di Malaysia misalnya, terdapat begitu banyak garis panduan, prosedur-prosedur, undang-undang dan akta-akta yang berkaitan dengan pembangunan tanah. Ini termasuklah kawalan pembangunan tanah tinggi dan berbukit. Sekiranya penelitian dilakukan, adalah tidak keterlaluan dikatakan peraturan yang sediaada, sudah cukup lengkap bagi mengawal pembangunan tanah tinggi dan di lereng-lereng bukit. Ini adalah berpunca dari sikap pihak berkuasa tempatan atau agensi-agensi lainnya yakni tidak peka serta bersungguh-sungguh bagi menangani sesuatu isu tersebut. Diantaranya adalah kurangnya aktiviti penguatkuasaan, pemantauan dan kecuaiian yang telah menyebabkan berlakunya malapetaka yang tidak diinginkan.

Justeru itu, kajian ini dilakukan bagi mengenalpasti faktor-faktor serta isu-isu yang berkaitan dengan pembangunan tanah tinggi dan lereng bukit. Ia termasuklah mengkaji garis panduan, prosedur, aspek pematuhan, pemantauan, penguatkuasaan dan penyelenggaraan yang menjurus kepada berlakunya kejadian tanah dan bangunan runtuh. Ketegasan serta penyelesaian secara komprehensif dan bersifat jangka panjang perlu difikirkan bagi meminimumkan kejadian bencana atau malapetaka.

ABSTRACT

Disaster tragedies as well as other landslide disaster due to extensive development at highlands and hill slopes have given rise to the public concern in recent years. Recently, development of highlands and hill slopes have increased risks of landslide which caused substantial loss of human life and damages to property and infrastructure.

In Malaysia, there are various legal instruments to regulate the laws, acts and procedures related to land development which includes the guideline for highlands and hill slopes development. In depth study shows that the sensitive highlands and hill slopes development. However, the root of the problem is due to the attitude and decision makers who may be poorly advised by the respective authorities that may also lack of the skill and knowledge on the danger and consequences of approving such proposals. Lack of enforcement, supervision and adequate knowledge by the respective officers have raised the risk environmental disaster.

Hence, this research aims to determine all the vital factor such as guidelines, procedures, monitoring, enforcement and also maintenance aspects to prevent further landslide and environmental damages occur. A comprehensive and effective long term solution is needed to assist the local authority to avert or minimize disaster.

BAB	SENARAI ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
PENGESAHAN		i
PENGAKUAN		ii
DEDIKASI		iii
PENGHARGAAN		iv
ABSTRAK (BAHASA MELAYU)		v
ABSTRAC (BAHASA INGGERIS)		vi
ISI KANDUNGAN		vii
SENARAI RAJAH		xviii
SENARAI JADUAL		xx
SENARAI FOTO		xxi
SENARAI RINGKASAN		xxii
SENARAI LAMPIRAN		xxiii
 BAB 1	 PENDAHULUAN	 1
1.1	Pengenalan	1
1.2	Pernyataan Masalah	3
1.3	Matlamat Kajian	4
1.4	Objektif Kajian	4
1.5	Skop Kajian	5
1.6	Kepentingan Kajian	5
1.7	Metodologi Kajian	6

1.8	Susun Atur Bab	10
BAB 2	KONSEP PEMBANGUNAN TANAH TINGGI DI MALAYSIA	13
2.1	Pengenalan	13
2.1.1	Konsep Pengurusan Alam Sekitar	13
2.1.2	Jenis-jenis Alam Sekitar	15
2.2	Konsep, Polisi Dan Doktrin Perancangan Dan Pembangunan Alam Sekitar	16
2.2.1	Sejarah Pengubalan Polisi Dan Strategi Alam Sekitar Dalam Rancangan Lima Tahun	16
2.2.2	Konsep Doktrin Perancangan Dan Pembangunan Sejagat (DPPS)	19
2.3	Definisi Pembangunan, Topografi, Tanah Tinggi Dan Lereng- Lereng Bukit	23
2.3.1	Definisi Pembangunan	23
2.3.2	Definisi Topografi	23

2.3.3	Definisi Kawasan Lereng Bukit Dan Kawasan Tinggi	23
2.4	Undang-undang, Akta, Prinsip Dan Polisi Pembangunan Di Kawasan Tanah Tinggi Dan Lereng-lereng Bukit	25
2.4.1	Kanun Tanah Negara, 1965 (Akta 56/1995)	25
2.4.2	Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974, Akta 133	27
2.4.3	Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, 1984	27
2.4.4	Akta Kualiti Alam Sekeliling, 1974, Akta 127	28
2.4.5	Akta Perancangan Bandar Dan Desa, Akta 172, (1976) Dan Pindaan Akta Perancangan Bandar dan Desa, Akta A933(1995)	29
2.4.6	Akta Pemuliharaan Tanah, 1960, Akta 385	29
2.4.7	Prinsip Perancangan Di Kawasan Tanah Tinggi Dan Lereng-Lereng Bukit	30
2.4.8	Polisi, Perancangan Di Kawasan Tanah Tinggi Dan Lereng-Lereng Bukit	31

2.5	Garis Panduan Pemeliharaan Topografi Semulajadi Di Kawasan Berbukit Dalam Perancangan Dan Pembangunan Fizikal Oleh JPBD	33
2.5.1	Peta Ketinggian Dan Kecerunan	34
2.5.2	Sistem Pengkelasan Peta Gunatanah Geoteknikal Di Kawasan Selangor Darul Ehsan	36
2.5.3	Laporan-Laporan Yang Diperlukan	39
2.5.3.1	Laporan Cadangan Pemajuan (LCP)	39
2.5.3.2	Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA)	39
2.5.3.3	Laporan Geoteknikal	40
2.5.3.4	Laporan Kawalan Mendapan Dan Hakisan	40
2.6	Langkah-Langkah Kawalan Perancangan Bagi Kawasan Tanah Tinggi Dan Berbukit Yang Boleh Dimajukan	41
2.6.1	Kaedah-Kaedah Bagi Mengawal Pembangunan Kawasan Tanah Tinggi Dan Berbukit Yang Boleh Dimajukan	44

2.6.2	Kawalan Kerja-Kerja Tanah	48
2.7	Kesan-Kesan Pembangunan Tanah Tinggi Keatas Alam Sekitar Sekiranya Tidak Dikawal	51
2.7.1	Kejadian Hakisan Tanah	51
2.7.2	Kesan Keatas Kestabilan Cerun	52
2.7.3	Kesan Keatas Landskap	52
2.8	Sikap Dan Etika Profesional Oleh Pemaju, Kontraktor Dan Pihak Perunding-Perunding Dikaitkan Dengan Malapetaka Pembangunan Tanah Tinggi	53
2.9	Kesimpulan	54
BAB 3	ORGANISASI DAN GARIS PANDUAN PEMBANGUNAN KAWASAN TANAH TINGGI DI MAJLIS PERBANDARAN AMPANG JAYA	55
3.1	Pengenalan	55
3.2	Bentuk Geografi Fizikal Kawasan Pentadbiran MPAJ Dan Potensi Pembangunan	56

3.2.1	Lokasi Strategik	56
3.2.2	Penduduk	58
3.2.3	Hutan Simpan Dan Ciri-Ciri Alam Semulajadi	59
3.2.4	Tanah Pertanian	60
3.3	Perancangan Fizikal Gunatanah	61
3.3.1	Perumahan	63
3.3.2	Alam Sekitar dan Pengurusannya	65
3.4	Dasar Dan Cadangan Majlis Perbandaran Ampang Jaya	66
3.4.1	Alam Persekitaran Perumahan	66
3.4.2	Pembangunan Tanah Tinggi Dan Kawasan Berbukit	67
3.4.3	Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS)	69
3.5	Projek-Projek Pembangunan Tanah Tinggi Dan Lereng-Lereng Bukit Yang Telah Diluluskan Oleh Majlis Perbandaran Ampang Jaya	74
3.6	Rentetan Peristiwa Malapetaka Dan Bencana Yang Telah Dicatatkan Oleh Majlis Perbandaran Ampang Jaya	76

3.7	Kesimpulan	77
BAB 4	PEMEROLEHAN DAN ANALISIS DATA	78
4.1	Pengenalan	78
4.2	Pemerolehan Data	79
4.2.1	Teknik Borang Soal Selidik	79
4.2.2	Kumpulan Sasaran Untuk Teknik Borang Soal Selidik	83
4.3	Dua Teknik Analisis Yang Dibuat Secara Manual	86
4.3.1	Teknik Analisis Secara Frekuensi	86
4.3.2	Teknik Membina Penjelasan	87
4.4	Pencapaian Terhadap Analisis	87
4.5	Latar Belakang Responden	88
4.5.2	Jantina	90
4.5.3	Bilangan Ahli Keluarga	92
4.5.4	Taraf Pekerjaan	93

4.5.5	Jawatan Yang Disandang Sekarang	95
4.5.6	Pengalaman Bekerja	98
4.6	Pembangunan Tanah Tinggi Perlu Dikawal Kerana Kejadian Tanah Runtuh, Sumber Asli Musnah, Pencemaran Banjir	99
4.7	Setuju Tanah Pemilik Yang Terbiar, Dirampas Serta Dikenakan Kompaun	103
4.8	Siapa Yang Patut Dipersalahkan, PBT, Pemaju Atau Juru Perunding	105
4.9	Pemilik Tanah Tinggi Membiarkan Tanah Tidak Dimajukan, Merugikan Atau Tidak Merugikan	108
4.10	Kelulusan Pembangunan Tanah Tinggi Perlu Diperolehi Dari PBT	109
4.11	Kewajaran Pemaju Tidak Mematuhi Pelan Kelulusan	110
4.12	PBT Perlu Menguatkuasakan Akta Dan Kawalan Pembangunan	111
4.13	Rasional, Pemaju Dipersalahkan Sekiranya Bencana Tanah Tinggi Berlaku	112

4.14	Sekiranya Pelan Kelulusan Pembangunan Telah Diberikan, “Stop Work Order” Tidak Sepatutnya Dikeluarkan	113
4.15	Pemaju Perlu Mengamalkan Pembangunan Lestari	115
4.16	Pihak Berkuasa Yang Bertanggungjawab Gagal Mengawal Pembangunan Tanah Tinggi Dan Berbukit	116
4.17	Kesimpulan	124
BAB 5	CADANGAN DAN KESIMPULAN	125
5.1	Pengenalan	125
5.2	Penemuan Terhadap Kes Kajian (Pencapaian Objektif Kajian)	125
5.3	Fakta Terhadap Penemuan Kes Kajian	126
5.3.1	Pemantauan Dan Penguatkuasaan Gagal Dilaksanakan	126
5.3.1.1	Penguatkuasaan Terhadap Pemaju	131
5.3.1.2	Penguatkuasaan Terhadap Pemilik Tanah Terbiar	132

5.3.1.3 Pematuhan Terhadap Pelan Kelulusan	134
5.3.1.4 Kekurangan Pegawai Yang Berpengalaman (Kerja-kerja Pembinaa Di Tapak)	135
5.3.2 Kurangnya Persefahaman Dan Penyelarasan	136
5.3.2.1 Pemprosesan Permohonan EIA Terlalu Lama Sehingga Mengesani Sesebuah Projek Pembangunan	136
5.3.2.2 Ulasan-ulasan Tambahan Hasil Daripada Kecuaian Peringkat Kelulusan Pelan	137
5.3.2.3 Pertindihan Bidang Penguatkuasaan Dan Tanggungjawab Serta Ketiadaan Tugas	139
5.3.3 Mewujudkan Penyelarasan Garis Panduan Di Peringkat Persekutuan Berkaitan Pembangunan Tanah Tinggi Dan Lereng Bukit	140
5.3.3.1 Penyertaan Badan NGO Dan Persatuan Penduduk Setempat	140
5.3.3.2 Mengenakan Tindakan Penjara Seumur Hidup	141
5.3.3.3 Mewartakan Rezab Tanah Tinggi Dan Lereng Bukit Sebahagian Daripada Taman Warisan	143

5.4	Kesimpulan	144
-----	------------	-----

BIBLIOGRAFI

LAMPIRAN

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	9
2.1	Doktrin Perancangan Dan Pembangunan Sejagat	22
4.2	Pecahan Jantina Bagi Setiap Responden Yang Dipilih	90
4.3	Bilangan Ahli Keluarga Bagi Setiap Responden	92
4.4	Taraf Pekerjaan Responden	94
4.5	Jawatan Yang Disandang Oleh Responden	96
4.6	Pengalaman Bekerja Bagi Setiap Responden	98
4.7	Keputusan Analisis, Pembangunan Tanah-tanah Tinggi Perlu Dikawal Akibatnya Kejadian Tanah Runtuh, Sumber Asli Musnah, Pencenaran Dan Banjir Lumpur	101
4.8	Tanah Pemilik Yang Terbiar, Dirampas Serta Dikenakan Kompaun	103
4.9	PBT Yang Wajar Dipersalahkan Selain Daripada Pihak Pemaju Dan Juru Perunding	105

4.10	Setuju Merugikan Pemilik Tanah Tinggi Membiarkan Tanah Tidak Dimajukan	108
4.11	Setuju Pembangunan Tanah Tinggi Perlu Diperolehi Dari PBT	109
4.12	Kewajaran Pemaju Mematuhi Pelan Kelulusan	110
4.13	PBT Perlu Menguatkuasakan Akta Dan Kawalan Pembangunan	111
4.14	Rasional, PBT Dipersalahkan Sekiranya Bencana tanah Tinggi Berlaku	112
4.15	Sekiranya Pelan Kelulusan Pembangunan Telah Dikeluarkan, “Stop Work Order” Tidak Sepatutnya Dikeluarkan	113
4.16	Pemaju Tidak Setuju Mengamalkan Pembangunan Lestari	115
4.17	Keputusan Analisis, Pihak Berkuasa Yang Diberikan Kuasa Serta Dipertanggungjawabkan Gagal Mengawal Pembangunan Tanah Tinggi Dan Berbukit	118

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Pengkelasan Ketinggian Di Atas Paras Laut	34
2.2	Pengkelasan Kecerunan	35
2.3	Sistem Pengkelasan Peta Gunatanah Geoteknikal	38
3.1	Anggaran Profil Penduduk MPAJ (1991-2020)	59
3.2	Gunatanah Semasa Dan Masa Hadapan Majlis Perbandaran Ampang Jaya	62
3.3	Senarai Kejadian Malapetaka Yang Berlaku Di MPAJ	76
4.1	Jumlah Responden Dan Pelabelan Borang Soal Selidik	81
4.2	Pecahan Umur Bagi Responden Yang Ditemubual	88
4.3	Penandaan Jawapan Lebih Dari Satu, Pembangunan Tanah-Tanah Tinggi Perlu Dikawal Kerana Kejadian Tanah Runtuh, Sumber Asli Musnah, Pencemaran, Banjir Lumpur	100

4.4	Penandaan Jawapan Lebih Dari Satu, Pihak Berkuasa yang Dipertanggungjawabkan Gagal Mengawal Pembangunan Tanah- Tanah Tinggi Dan Berbukit	117
5.1	“Team Responsibility Matrix”	139
5.2	Senarai Komponen Sempadan Taman Warisan Selangor	143

SENARAI FOTO

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
5.1	“Retaining Wall” Runtuh Berdekatan Dengan Rumah Teres	142
5.2	Pemandangan Keseluruhan Kawasan Runtuhan	142
5.3	Taman Perumahan Berdekatan Tapak Kejadian, Masih Dalam Pembinaan	142
5.4	Senarai Komponen Sempadan Taman Warisan Selangor	142

SENARAI RINGKASAN

BSS	Borang Soal Selidik
CF	“Certificate Of Fitness”
EIA	“Environmental Impact Assessment”
IKRAM	Institut Kerja Raya Malaysia
JAS	Jabatan Alam Sekitar
JATTIM	Jawatankuasa Tanah Tinggi Malaysia
JKR	Jabatan Kerja Raya
JMG	Jabatan Mineral Dan Galian
JPBD	Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa
JPS	Jabatan Pengairan Dan Saliran
KPKT	Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan
KSAS	Kawasan Sensitif Alam Sekitar
KLORR	“Kuala Lumpur Outer Ring Road”
KTN	Kanun Tanah Negara
LCP	Laporan Cadangan Pemajuan
MPAJ	Majlis Perbandaran Ampang Jaya

PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan

SENARAI LAMPIRAN

1.0	Peta Ketinggian
2.0	Peta Kecerunan
3.0	Peta Pengkelasan Cerun
4.0	Peta Kontur Berdigital
5.0	Peta Topografi
6.0	Gambar Udara
7.0	Peta Geologi
8.0	Twin Ridge Sdn. Bhd
9.0	Mudi Angkasa Development Sdn. Bhd
10.0	SDB Properties Sdn. Bhd.
11.0	Melawati Development Sdn. Bhd.
12.0	Taman TAR Development Sdn. Bhd.
13.0	Malaysian Assurance Alliance Berhad
14.0	Pelan Cadangan Taman Warisan Selangor
15.0	Zon Cadangan Taman Warisan Selangor Bagi MPAJ
16.0	Tragedi Tanah Bukit Ranapkan Banglo

- 17.0 Kawasan Berbukit Tidak Selamat Diduduki
- 18.0 Minit Mesyuarat Dari Kementerian Sains, Teknologi Dan
Alam Sekitar
- 19.0 Minit Mesyuarat Dari Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Senario desakan pembangunan, acapkali dihubungkan dengan aktiviti-aktiviti pencerobohan di kawasan-kawasan tanah tinggi dan lereng-lereng bukit yang mempunyai kecerunan melebihi 25 darjah dan keatas. Fenomena ini menjadi semakin kompleks, apabila terdapat dengan pihak-pihak yang rakus serta tidak bertanggungjawab menggondolkan kawasan berbukit, yang akhirnya mengundang kepada pelbagai malapetaka dan bencana seperti mengorbankan nyawa manusia dan kemusnahan harta benda.

Manakala pihak kerajaan pula kerugian berjuta-juta ringgit akibat daripada malapetaka dan bencana tersebut, iaitu terpaksa mengeluarkan belanja yang besar bagi memberikan pampasan kepada mereka yang terbabit, membaiki infrastruktur dan utiliti yang musnah.

Aspek perancangan kawalan pembangunan yang lebih bersifat kawalan di atas kertas, telah dijadikan sebagai garis panduan dan peraturan yang perlu dipatuhi sebelum sesuatu pembangunan dimajukan. Menurut Mohd Daud, (1996) ia bagaimanapun dianggap remeh-temeh oleh pihak-pihak yang memajukan tanah.

Pada anggapan mereka, selepas sesuatu kelulusan pembangunan diperolehi maka mereka bebas untuk melakukan apa sahaja ke atas tanah yang menjadi hakmilik mereka. Ironinya, di negara Malaysia terdapat pelbagai akta serta garis panduan pembangunan yang berkaitan dengan perancangan dan kawalan pembangunan bagi mengawal setiap aktiviti pembangunan khususnya yang melibatkan pembangunan kawasan tanah tinggi dan lereng-lereng bukit.

Diantaranya seperti Akta Pemuliharaan Tanah, 1960 (Akta 385), Akta Kualiti Alam Sekitar, 1974 (Akta 127), Laporan Penilaian Kesan Alam Sekitar (EIA), Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat (DPPS), Garis Panduan Pemeliharaan Topografi Semulajadi Dalam Perancangan dan Pembangunan Fizikal dan Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Tanah Tinggi dan Lereng Bukit Bagi Negeri Selangor Darul Ehsan, yang kesemuanya menjurus kepada aspek kawalan pembangunan alam sekitar.

Walaupun bagaimanapun, sekiranya terdapat seratus peraturan dan garis panduan sekiranya tiada rasa kesedaran dan perubahan sikap bagi menjaga kualiti hidup bermasyarakat serta alam sekitar sudah tentu ia tidak akan berjaya dilaksanakan dan dipatuhi Wan Azam, (1996). Justeru itu, perlu ada satu formula penyelesaian serta anjakan paradigma di kalangan semua lapisan masyarakat dari peringkat golongan bawahan sehinggalah para pemimpin bagi merealisasikan “Bencana Sifar” The Malaysian Hills Network, (2000).

Mekanisme yang paling komprehensif dan berkesan perlulah difikirkan secara total, oleh semua pihak bagi mewujudkan perubahan secara kualitatif dan kuantitatif khususnya kearah merealisasikan pembangunan lestari.

1.2 Pernyataan Masalah

Masalah berhubung kawalan pembangunan di kawasan tanah tinggi dan lereng-lereng berbukit, seringkali menjadi topik perdebatan di dada akhbar-akhbar dan rangkaian televisyen. Lebih menarik lagi, apabila malapetaka dan bencana tersebut berlaku di kawasan atau di tempat-tempat yang mempunyai profail yang hampir sama sepertimana berlakunya malapetaka sebelumnya.

Walaupun telah berulang kali berlakunya kejadian malapetaka dan bencana tetapi usaha secara berterusan, untuk menanganinya dari pihak-pihak yang telah diberikan tanggungjawab hanyalah bersifat sementara sahaja. Ini jelas apabila berlakunya tanah runtuh baru-baru ini, yakni pada tarikh 31hb. Mei, 2006 yang telah mengorbankan seramai empat nyawa yang tidak berdosa di Kampung Pasir, Hulu Kelang (berhampiran kawasan Bukit Antarabangsa).

Kawasan Bukit Antarabangsa adalah terlalu sinonim dengan kejadian-kejadian malapetaka seperti tanah runtuh dan bangunan tumbang yang telahpun mendapat perhatian menteri-menteri kabinet di Malaysia sehinggalah ke luar negara sewaktu berlakunya kejadian Highland Towers pada 11hb. Disember, 1993.

Terdapat spekulasi, yang mengatakan ia berlaku akibat daripada bencana alam dan aktiviti-aktiviti pembangunan di sekitarnya. Ramai juga yang berpendapat, mengatakan ia disebabkan oleh pemajuan oleh pihak pemaju-pemaju perumahan di kawasan berhampiran dengan tapak bencana.

Justeru itu, pernyataan masalah ini adalah bagi mengenalpasti serta menjalankan kaji selidik daripada aspek penggunaan akta-akta sediaada, prosedur-prosedur dan garis panduan, kawalan perancangan dan pembangunan tanah tinggi, pematuhan, penguatkuasaan, pemantauan, penyelenggaraan dan fizikal tapak serta keselamatan tapak yang boleh menyumbangkan kepada kejadian bencana dan malapetaka.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat yang paling utama kajian ini adalah bagi memahami secara jelas apakah isu dan permasalahan utama serta faktor-faktor penyebab (penyumbang), berlakunya kejadian malapetaka di kawasan tanah tinggi dan lereng-lereng bukit yang begitu banyak sekali dikaitkan dengan aktiviti-aktiviti pembangunan oleh pihak pemaju-pemaju perumahan.

Diharapkan dengan adanya kajian ini dapat dijadikan satu garis panduan yang komprehensif dan seragam yang boleh dipraktikkan diantara pihak-pihak berkuasa tempatan, peringkat kerajaan negeri sehinggalah peringkat kerajaan persekutuan.

1.4 Objektif Kajian

Tujuan utama kajian ini dilakukan adalah bagi :-

- i) Mengkaji kaedah pelaksanaan sistem pemantauan bagi mengawasi pembangunan di kawasan tanah tinggi dan lereng-lereng bukit;
- ii) Mengkaji masalah penyelarasan diantara agensi-agensi teknikal yang terlibat;
- iii) Mencadangkan penambahbaikan terhadap garis panduan sediaada, bagi pembangunan di tanah tinggi dan lereng-lereng bukit.

1.5 Skop Kajian

Kajian akan difokuskan kepada aktiviti-aktiviti pembangunan serta justifikasi kelulusan yang berkaitan tanah tinggi dan lereng-lereng bukit yang termasuk sebagai salah satu komponen penting Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) yakni di kawasan Majlis Perbandaran Ampang Jaya. Ini disebabkan kejadian tanah runtuh, banjir kilat dan bangunan tumbang sering terjadi di kawasan pembangunan yang dimajukan atau berhampiran dengannya. Faktor masa serta kewangan menjadikan skop kajian ini perlu dibatasi mengikut had sempadan yang telah digariskan.

1.6 Kepentingan kajian

Hasil daripada penemuan kajian ini, diharapkan ia dapat dijadikan sebagai satu garis panduan yang seragam dan sangat berguna serta prinsip koordinasi yang perlu digunapakai diantara jabatan-jabatan kerajaan yang terbabit khususnya bagi pihak-pihak berkuasa tempatan yang mempunyai profail kawasan tanah-tanah tinggi dan di lereng-lereng bukit di seluruh Malaysia.

Ia juga diharapkan agar menjadi kayu pengukur kepada pihak para pemaju yang ingin memajukan kawasan tanah tinggi dan di lereng-lereng bukit, samada ingin meneruskan pembangunan ataupun sebaliknya.

1.7 Metodologi Kajian

Kajian ini akan dijalankan serta dilaksanakan mengikut dua peringkat seperti berikut:-

i) Peringkat Pertama

Ia meliputi kesemua aspek yang terlibat bagi tujuan mengesani serta mengenalpasti secara terperinci permasalahan sebenar yang akan diperolehi dan akan dikhususkan.

Peringkat ini juga termasuklah bagi menjustifikasikan tajuk kajian penulisan, objektif-objektif yang hendak dicapai, kepentingan kajian, perincian skop dan limitasi kajian serta mengikut hieraki susunan bab-bab bagi keseluruhan kajian ini. Ia juga termasuklah perbincangan dan komen-komen yang bernas dari masa ke semasa dengan pihak pensyarah yang dipertanggungjawabkan.

ii) Peringkat Kedua

Manakala bagi peringkat ini pula, ia akan melibatkan proses dan aktiviti yang akan dijalankan bagi mengumpulkan kesemua data-data yang diperolehi serta akan diproses menjadi maklumat yang tepat dan jitu sebagai bahan penulisan dan kajian.

Pengumpulan setiap data dan maklumat yang dihasilkan adalah berteraskan kepada objektif-objektif yang hendak dicapai. Peringkat ini pula boleh dipecahkan kepada dua kaedah yakni:-

a) Sumber Primer

Data dan maklumat yang akan dihasilkan melalui kaedah ini dikenali dengan nama data primer atau kadangkala disebut juga data mentah. Data-data primer akan diperolehi melalui hasil daripada temubual, soal selidik, tinjauan, “pilot survey”, pemerhatian dan pengamatan di tapak yang akan dikendalikan sendiri oleh pengkaji.

b) Sumber Sekunder

Manakala maklumat sekunder pula boleh diperolehi melalui data-data yang boleh dikumpulkan daripada pihak berkuasa tempatan, jabatan-jabatan kerajaan, pemaju-pemaju yang terpilih, buku-buku teks, majalah, doktrin, jurnal, statut, bahan-bahan tidak rasmi, internet, keratan akhbar, artikel, bahan-bahan perundangan dan surat-surat pekeliling.

Data-data ini adalah amat diperlukan bagi menyokong serta memperkuat lagi setiap maklumat, hasil daripada kajian dan keputusan yang diperolehi berdasarkan daripada data primer.

iii) Peringkat Ketiga

Di peringkat ini setiap maklumat yang dihasilkan akan dianalisa serta diujikaji mengikut teknik yang paling sesuai mengikut kesesuaian setiap bentuk data yang diperolehi.

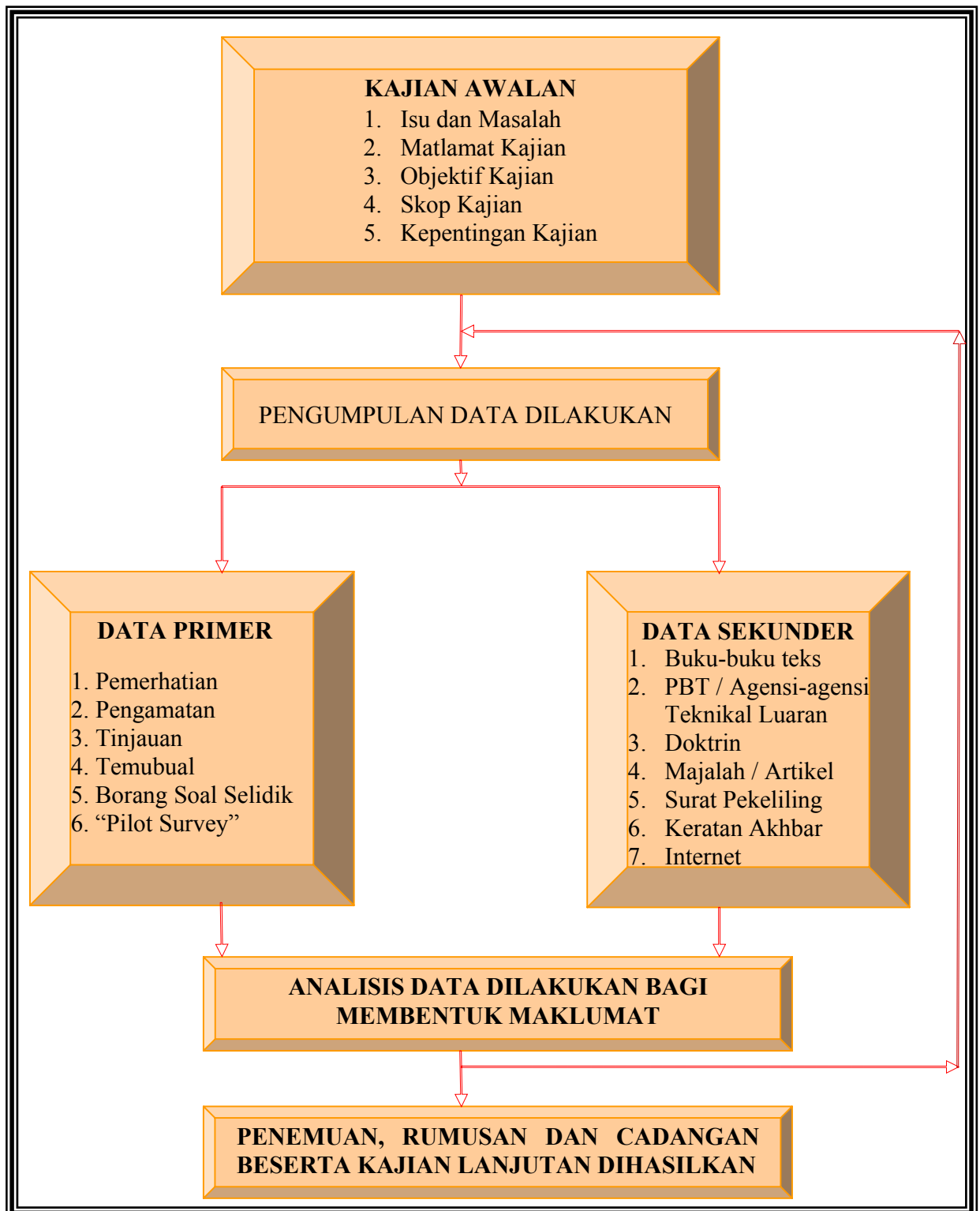
Penapisan, penyemakan, perincian keatas keserasian serta kesesuaian data-data juga akan dilakukan pada peringkat ini bagi memastikan setiap data yang digunakan akan dapat menjanakan hasil keputusan kajian yang jitu dan tepat bersesuaian dengan objektif yang telah dirancang.

iv) Peringkat Keempat

Apabila keseluruhan data-data yang telah dianalisis, diperincikan dan dikaji, maka penyelidik akan merangka satu rumusan dan kesimpulan terhadap permasalahan yang dikaji.

Di akhir kajian, penyelidik akan mengesyorkan cadangan yang rasional dan praktikal serta akan membuat semakan semula secara terperinci dan terancang bagi memastikan hasil kajian yang diinginkan dapat mencapai objektif serta hasil keputusan yang paling memuaskan dan menepati kualiti serta piawaian yang telah ditetapkan.

Bagi mendapatkan gambaran sepenuhnya berkaitan dengan prosedur kajian yang dilakukan, lihat Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian di muka surat 10.



Sumber : Olahan Pengkaji, 2006

Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian

1.8 Susun Atur Bab

Kajian ini disusun mengikut aturan serta turutan bab-bab bagi memudahkan lagi serta melancarkan kajian kes ini :-

i). Bab 1: Pengenalan

Bab ini menyentuh berkaitan dengan latar belakang kajian yang hendak dilakukan. Ia membincangkan pernyataan masalah yang dihadapi, objektif kajian, kepentingan kajian, skop kajian beserta had limitasi kajian yang dimaksudkan, analisis data-data yang diperolehi dari sumber primer dan sekunder serta metodologi kajian.

Kesemua komponen-komponen yang terdapat di dalam Bab 1, akan dijadikan sebagai satu garis panduan agar bidang kajian penulisan ini dapat menetapi skop serta kehendak Universiti Teknologi Malaysia.

ii). Bab 2: Huraian berkaitan Konsep Perancangan dan Pembangunan Tanah, Aspek Pengurusan Alam Sekitar, Kawalan Pembangunan Tanah Tinggi dan Lereng-Lereng Bukit di Malaysia

Didalam bab ini, menghuraikan setiap aspek yang berkaitan dengan definisi, akta-akta yang berkaitan, doktrin perancangan sejagat, garis panduan, prosedur dan peraturan yang berkaitan dengan kawalan pembangunan di kawasan tanah tinggi dan lereng-lereng bukit.

Faktor-faktor halangan yakni seperti kekurangan kepakaran, ketiadaan pengalaman serta kekurangan para pegawai pemantau menyukarkan lagi bagi mengawalselia aktiviti pembangunan tanah tinggi dan lereng-lereng bukit yang melibatkan skop yang diperbincangkan.

- iii). Bab 3 : Sistem Pentadbiran, Prosedur, Polisi dan Garis Panduan Kelulusan Kawalan Pembangunan Tanah Tinggi dan Lereng-lereng Bukit serta Kawasan-kawasan Sensitif Alam Sekitar Di Kawasan Pentadbiran Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ)

Secara khususnya, bab ini akan membentangkan secara lebih mendalam berkaitan dengan geografi dan topografi kawasan yang dikaji. Ia akan melibatkan Majlis Perbandaran Ampang Jaya sebagai Pihak Berkuasa Tempatan daripada aspek permohonan sehinggalah kelulusan bagi sesuatu projek pembangunan bagi kawasan tanah tinggi dan lereng-lereng bukit.

Setiap data-data ini akan diproses untuk dijadikan maklumat bagi menyokong objektif-objektif, kedalaman kajian nanti. Data-data ini hanya akan mengambil data-data dari tahun 1994 sehinggalah tahun 2006 sahaja.

- iv). Bab 4 : Analisis Data

Bab ini akan melibatkan peringkat-peringkat untuk menganalisis data-data bagi diterjemahkan dalam bentuk maklumat yang berkaitan dengan tajuk kajian sepertimana yang dirancang pada peringkat objektif lagi. Ia akan menggunakan kaedah-kaedah analisis yang paling sesuai. Setiap data yang diperolehi akan dikumpulkan serta dianalisis mengikut keperluan dan kehendak piawaian kajian.

Hasil keputusan yang telah siap dianalisis akan dijadikan sebagai rumusan kepada tajuk kajian sarjana bagi menterjemahkan setiap senario yang telah berlaku serta tindakan yang patut dilaksanakan bagi mencapai matlamat utama kajian dan objektif kajian.

v). Bab 5 : Cadangan dan Kesimpulan

Di akhir penulisan kajian ini, akan dicadangkan beberapa cadangan yang rasional bagi menyelesaikan serta mengatasi setiap isu dan permasalahan yang timbul daripada hasil keputusan kajian atau penemuan yang telah berjaya diperolehi dan dihasilkan.

Sebagai mengakhiri kajian ini, satu kesimpulan secara komprehensif serta pro aktif akan dibentuk bagi menunjukkan bahawa analisis yang dilakukan adalah tepat dan jitu serta menepati piawaian dan kehendak objektif kajian ini. Cadangan kajian lanjutan juga akan disyorkan, berdasarkan kepada hasil penemuan kajian yang akan dijalankan.

BIBLIOGRAFI

BUKU-BUKU

Canter W.L (1996), “ **Enviromental Impact Assessment** ” McGraw-Hill Inc.
Singapore

Ibrahim Wahab (1991), **Perancangan Bandar Aspek Fizikal Dan Kawalan
Pembangunan**, Dewan Bahasa Pustaka, Kementerian Pendidikan Malaysia,
Kuala Lumpur.

Jabatan Alam Sekitar (1987), “ **A Handbook Of Enviromental Impact Assessment
Guidelines**”, Kuala Lumpur.

Jabatan Mineral Dan Galian (2002), **Garis Panduan Dan Pembangunan Di Kawasan
Tanah Tinggi Dan Lereng Bukit**, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan
Tempatan Malaysia.

Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa, Selangor Darul Ehsan (1997), **Garis Panduan
Perancangan Dan Pembangunan Kawasan Bukit**, Kementerian Perumahan
Dan Kerajaan Tempatan Malaysia.

Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa, Semenanjung Malaysia (1997), **Garis Panduan
Perancangan Pemeliharaan Topografi Semulajadi Dalam Perancangan Dan
Pembangunan Fizikal Mengikut Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976
(Akta 172)**, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Malaysia.

BIBLIOGRAFI

BUKU- BUKU

Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa, Semenanjung Malaysia (1997), **Garis Panduan Perancangan Dan Pembangunan Sejangat**, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Malaysia.

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (2002), **Garis Panduan Proses Kelulusan Pembangunan**, Bahagian Perancangan Dasar Dan Pembangunan.

Kerajaan Negeri Selangor (1999), **Strategi Pembangunan Mampan Dan Agenda 21 Selangor**, Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa, Negeri Selangor Darul Ehsan.

Kumpulan Ikram Sdn. Bhd. (2003), **Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Tanah Tinggi Dan Lereng Bukit Bagi Negeri Selangor Darul Ehsan**, Jabatan Kerja Raya Malaysia.

Ministry Of Science, Technology And The Environment, (1994) “ **Environmental Impact Assessment (EIA), Procedure And Requirements In Malaysia** ”, Kuala Lumpur.

Mohd. Janib Johari (2001), **Etika Profesional**, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Darul Takzim.

Sham Sani, Abdul Hadi dan Jamaluddin Md. Jahi (1993), **Alam Sekitar Dan Pengurusannya Di Malaysia**. UNESCO, Malaysia.

BIBLIOGRAFI

BAHAN-BAHAN PERUNDANGAN

Akta Jalan, Parit Dan Bangunan, 1974 (2001) - Akta 133, International Law Book Services, Kuala Lumpur.

Akta Kanun Tanah Negara, 1965 (1996) – Akta 56, Terjemahan Jawatankuasa Istilah, Fakulti Undang-Undang, Universiti Malaya, International Law Book Services, Kuala Lumpur.

Akta Kualiti Alam Sekeliling, 1974 (Pindaan, 1985) – Akta 127, International Law Book Services, Kuala Lumpur.

Akta Pemaju Perumahan (Kawalan & Perlesenan), 1966 & Peraturan-Peraturan (Pindaan, 2002) - Akta 118, International Law Book Services, Kuala Lumpur.

Akta Pemeliharaan Tanah, 1960 (Pindaan, 1989) - Akta 385, Percetakan Negara, Malaysia.

Akta Perancangan Bandar Dan Desa, 1976 (2001) - Akta 172, International Law Book Services, Kuala Lumpur.

Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam, 1984 (1998) - PW 5178/85, International Law Book Services, Kuala Lumpur

BIBLIOGRAFI

LAPORAN-LAPORAN

Treat Every Environment Special Sdn. Bhd. (TrEES), (2005) “ **Taman Warisan Selangor, Handing Over, To Phase Two**”, Selangor Darul Ehsan

Majlis Perbandaran Ampang Jaya (1998), **Laporan Rancangan Struktur Majlis Perbandaran Ampang Jaya, 1995-2020**, Selangor Darul Ehsan

Majlis Perbandaran Ampang Jaya (1994), “ **Report Of The Inquiry Committee Into The Collapse Of Block 1 And The Stability Of Blocks 2 And 3 Highland Towers Condominium, Hulu Klang, Selangor Darul Ehsan** ”

Roslan Zainal Abidin (2006), “**Laporan Siasatan Rumah Banglo Jeneral (B) Tan Sri Ismail Omar**” Ketua Pusat Penyelidikan Tanah Runtuh Negara (NASEC), Kuala Lumpur

BIBLIOGRAFI

KERTAS KERJA SEMINAR

Halimaton Saadiah bt. Hashim (1997), **Bengkel Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) : Pandangan Sektor Awam** –Anjuran Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Selangor Dan Pertubuhan Perancang Malaysia, Radisson Hotel, Shah Alam.

Ismawi Haji Zen (1996), **Hubungan Manusia Dengan Alam Sekitar Dalam Bentuk Spatial** – Kertas Dasar, Untuk Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Malaysia Bagi Kajian Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat.

Mohamed Talhah ‘Idrus (1996), **Hubungan Manusia Dengan Manusia Dalam Bentuk Spatial** – Kertas Dasar, Untuk Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Malaysia, Bagi Kajian Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat.

Wan Mohd Azam Mohd Amin (1996), **Hubungan Manusia Dengan Pencipta Dalam Bentuk Spatial** – Kertas Dasar Untuk Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Malaysia, Bagi Kajian Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat.

The Malaysian Hills Network, (2000), **“Highland Resort Road Project (HRR)”**, Kuala Lumpur

BIBLIOGRAFI

AKHBAR

Berita Harian, (2002), **Takungan Air Punca Runtuhan – Siasatan Awal Ikram Tragedi Tanah Bukit Ranapkan Rumah Jeneral Ismail**, Taman Hillview, Ulu Klang Selangor

Berita Harian, (2006), **Tanah Runtuh Di Kampung Pasir**, Ulu Klang, Selangor

Berita Harian, (2006), **Tebing Kuari Runtuh, Dua Pekerja Tertimbus**, Gurun, Kedah

BIBLIOGRAFI

REKOD-REKOD RASMI DAN MINIT MESYUARAT

Kementerian Sains, Teknologi Dan Alam Sekitar, (2002), **Surat Pekeliling Berkaitan Garis Panduan Pembangunan Di Kawasan Tanah Tinggi, Jun, 2002**

Majlis Mesyuarat Kerajaan Selangor , (2004), **Cabutan Daripada Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor Darul Ehsan Yang Diadakan Pada Disember, 2004 MMK ke 30/2004 Berkaitan Pembangunan Tanah Tinggi**

Seksyen Kerajaan Tempatan / Korporat, Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) Selangor Darul Ehsan (2006), **Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar Negeri Selangor Bil. 3/2006.**

BIBLIOGRAFI

MAJALAH

Amer Saifude Ghazali, (1996), **Pembangunan Perbandaran Daripada Perspektif Islam**, Tamadun

Mohd Daud Bakar, (1996), **Bencana Alam : Perbuatan Manusia Atau Takdir**, Dakwah

Wan Mohd Azam Mohd Amin, (1996), **Prinsip-prinsip Umum Penjagaan Alam Sekitar Menurut Al-Quran dan Sunnah**, Dakwah

Shafie Uzein Gharib, (1996), **Bukan Malapetaka Manusia Punca Bencana**, Dakwah